

RINGKASAN EKSEKUTIF

BMS (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM)

BMS (Building Management System) ialah sebuah sistem yang telah dicipta bagi memudahkan urusan pemilik-pemilik petak dalam kawasan pemajuan berstrata dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hulu Selangor. Sebelum penggunaan sistem ini, pemilik-pemilik petak dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hulu Selangor tidak dapat membuat semakan baki caj penyenggaraan dan membuat pembayaran secara dalam talian.

Pada Januari 2023, Kumpulan Stratech telah ditubuhkan dan ahli-ahlinya yang terdiri daripada tiga orang kakitangan Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Perbandaran Hulu Selangor serta dua orang wakil daripada GVR Property Management & Services iaitu Ejen Pengurusan yang dilantik di bawah Seksyen 86, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Kumpulan ini telah menambah baik komponen BMS yang sedia ada dan akhirnya telah terciptanya BMS dimana konsep akhir sistem ini adalah sebagai satu sistem yang boleh digunakan oleh semua pemilik petak dan JMB/MC dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hulu Selangor dan juga dapat digunakan oleh pihak Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Perbandaran Hulu Selangor yang berfungsi sebagai pihak yang memantau prestasi JMB/MC dan Ejen Pengurusan.

Antara perkhidmatan yang akan dinikmati oleh pengguna BMS adalah urusan semakan bayaran caj penyenggaraan, urusan pembayaran caj penyenggaraan, pengeluaran invois, laporan JMB/MC dan lain-lain urusan berkaitan pengurusan strata.

Aplikasi ini juga merupakan satu-satunya aplikasi yang menyimpan keseluruhan data-data pemilik petak dalam kawasan pemajuan berstrata dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hulu Selangor dan boleh dipantau pada setiap masa oleh pihak Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Perbandaran Hulu Selangor.

Selain itu, aplikasi ini juga sering dikemaskini bagi memastikan segala maklumat adalah maklumat yang terkini bagi melancarkan urusan setiap pihak yang berkepentingan dalam penggunaan sistem ini.

Kumpulan juga berharap agar satu hari aplikasi ini dapat digunakan agar segala kebaikan dan manfaat yang diperoleh daripada sistem ini dapat dirasakan oleh 33,304 pemilik petak dalam kawasan pemajuan berstrata dalam kawasan Majlis Perbandaran Hulu Selangor. Akhir sekali, kumpulan juga berharap dengan sedikit idea dan penambahbaikan lagi, BMS mampu menjadi suatu sistem yang menjadi contoh dan berpotensi digunakan oleh semua PBT dan JMB/MC/Ejen Pengurusan dalam negara ini.

KRITERIA 1 : PENGLIBATAN PIHAK PENGURUSAN

a. PENGENALAN KUMPULAN :



MOHD YUSUF BIN SAIDINA ABU BAKAR
KETUA KUMPULAN

JAWATANKUASA DOKUMENTASI



NURUL ASSHIMA
BINTI AMINULLAH



AFZANIZAM BIN
ZAKARIA

JAWATANKUASA PROMOSI



ABD RAMLIE BIN
MOHD SAID



MUHAMMAD HARILAZALAN
BIN HASAN



ZAID BIN
ZAKARIA



SITI NUR AZWANIS
BINTI CHE AZIZAN



NURUL ZUHANNA ALIA
BINTI ABDUL RAZAK



NABILAH AJMAL BNTI
AMIR KAMALUDIN



AZIHAN BIN ZAKARIA

Kumpulan Stratech terdiri daripada 10 orang ahli iaitu 7 orang kakitangan Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPHS dan 3 orang kakitangan GVR Property Management & Services iaitu sebuah sayarikat Ejen Pengurusan yang dilantik oleh pihak MPHS di bawah Seksyen 86, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta &57)

Senarai penuh ahli Kumpulan adalah seperti berikut:

1. Pn. Nurul Asshima binti Aminullah (COB MPHS)
2. En. Muhammad Harilazalan bin Hasan (COB MPHS)
3. En. Mohd Yusuf bin Saidina Abu Bakar (COB MPHS)
4. En. Zaid bin Zakaria (COB MPHS)
5. Pn. Nabilah Ajmal binti Amir Kamaludin (COB MPHS)
6. Pn. Siti Nurazwanis binti Che Azizan (COB MPHS)
7. Cik Nurul Zuhanna Alia binti Abdul Razak (COB MPHS)
8. En. Abd Ramlie bin Mohd Said (GVR)
9. En. Afzanizam bin Zakaria (GVR)
10. En. Azihan bin Zakaria (GVR)

b. NAMA PROJEK / INOVASI :

BMS merupakan singkatan nama bagi *Building Management System* yang merupakan satu sistem yang dicipta secara usaha sama antara pihak Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPHS dengan GVR Property Management & Services Sdn. Bhd. selaku ejen pengurusan yang dilantik bagi menyediakan perkhidmatan bersepadu pengurusan strata secara dalam talian untuk memudahkan capaian perkhidmatan kepada pihak JMB/MC/Ejen Pengurusan dan pemilik-pemilik petak dalam kawasan pentadbiran Hulu Selangor.

c. BIDANG DAN KATEGORI PROJEK :

BMS merupakan satu Inovasi Sosial yang mana inovasi ini akan memberikan manfaat terutamanya kepada JMB/MC/Ejen Pengurusan di Hulu Selangor. Selain daripada itu, penggunaan sistem ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak berkepentingan yang lain antaranya Bahagian Pesuruhjaya Bangunan sendiri dan Jabatan-jabatan teknikal dalaman MPHS bagi mendapatkan maklumat-maklumat berkaitan data-data dalam pengurusan strata dalam kawasan pentadbiran MPHS dan seterusnya meningkatkan keberkesanan penyampaian perkhidmatan kepada rakyat.

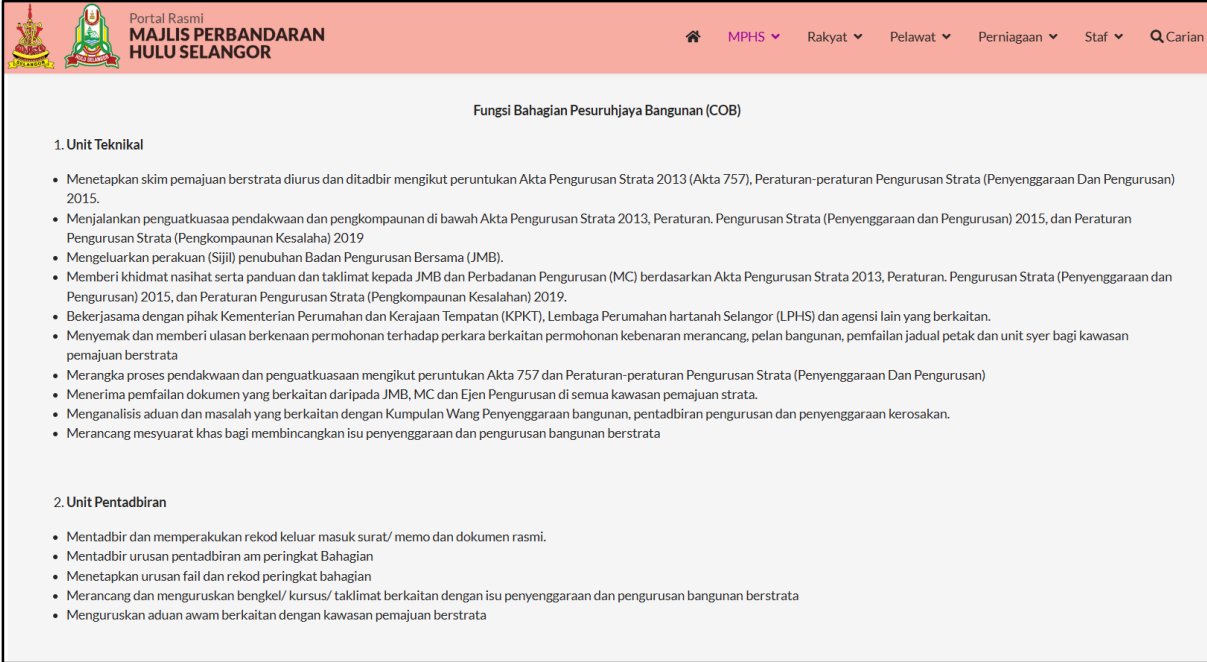
d. KELULUSAN & SOKONGAN PIHAK PENGURUSAN TERTINGGI

Kumpulan Stratech telah mendapat kelulusan pengurusan tertinggi melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Inovasi bil 01 tahun 2023 untuk melaksanakan projek ini secara usaha sama antara pihak Bahagian Pesuruhjaya Bangunan MPHS dan GVR Property Management & Services Sdn. Bhd. dan digunapakai oleh JMB/MC/Ejen Pengurusan pada tahun ini.

Pengurusan tertinggi juga telah memberi sokongan terhadap kumpulan untuk menyertai MIPANS tahun 2025 melalui keputusan mesyuarat serta memo pemilihan kumpulan yang telah dikeluarkan seperti di lampiran.

KRITERIA 2 : SIGNIFIKAN PROJEK & PEMBUKTIAN

a. KAITAN DENGAN FUNGSI UTAMA JABATAN / ORGANISASI :



The screenshot shows the official website of Majlis Perbandaran Hulu Selangor (MPHS). The header includes the MPHS logo and navigation links for various services. The main content area is titled 'Fungsi Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB)' and lists the functions of the Building Department under two main categories: 1. Unit Teknikal and 2. Unit Pentadbiran.

Fungsi Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB)

1. Unit Teknikal

- Menetapkan skim pemajuan berstrata diurus dan ditadbir mengikut peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2015.
- Menjalankan penguatkuasaan pendakwaan dan pengkompaunan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013, Peraturan. Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015, dan Peraturan Pengurusan Strata (Pengkompaunan Kesalahan) 2019
- Mengeluarkan perakuan (Sijil) penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB).
- Memberi khidmat nasihat serta panduan dan taklimat kepada JMB dan Perbadanan Pengurusan (MC) berdasarkan Akta Pengurusan Strata 2013, Peraturan. Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015, dan Peraturan Pengurusan Strata (Pengkompaunan Kesalahan) 2019.
- Bekerjasama dengan pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Lembaga Perumahan hartanah Selangor (LPHS) dan agensi lain yang berkaitan.
- Menyemak dan memberi ulasan berkenaan permohonan terhadap perkara berkaitan permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan, pemfailan jadual petak dan unit syer bagi kawasan pemajuan berstrata
- Merangka proses pendakwaan dan penguatkuasaan mengikut peruntukan Akta 757 dan Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan Dan Pengurusan)
- Menerima pemfailan dokumen yang berkaitan daripada JMB, MC dan Ejen Pengurusan di semua kawasan pemajuan strata.
- Menganalisis aduan dan masalah yang berkaitan dengan Kumpulan Wang Penyenggaraan bangunan, pentadbiran pengurusan dan penyenggaraan kerosakan.
- Merancang mesyuarat khas bagi membincangkan isu penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata

2. Unit Pentadbiran

- Mentadbir dan memperakukan rekod keluar masuk surat/ memo dan dokumen rasmi.
- Mentadbir urusan pentadbiran am peringkat Bahagian
- Menetapkan urusan fail dan rekod peringkat bahagian
- Merancang dan menguruskan bengkel/ kursus/ taklimat berkaitan dengan isu penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata
- Menguruskan aduan awam berkaitan dengan kawasan pemajuan berstrata

(Sumber : Laman sesawang MPHS)

Antara peranan utama Bahagian Pesuruhjaya Bangunan ialah 'menetapkan skim pemajuan berstrata diurus dan ditadbir mengikut peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015.

Oleh yang demikian, dengan adanya produk inovasi ini, diharapkan agar pengurusan strata di peringkat JMB/MC/Ejen Pengurusan dapat dilaksanakan dengan lebih cekap, berkesan dan mesra pelanggan

b. MEMENUHI KEHENDAK PELANGGAN DAN PEMEGANG TARUH :

Perkhidmatan dalam agensi Kerajaan dalam negeri Selangor termasuklah Majlis Perbandaran Hulu Selangor telah memasuki era baharu di mana kaedah urusan dalam talian telah berkembang dengan begitu baik. Secara keseluruhannya, pelanggan-pelanggan dan pemegang taruh taruh telah dapat mengakses maklumat-maklumat yang diperlukan dengan secara dalam talian mahupun melalui panggilan telefon. Kaedah seperti ini lebih relevan bagi pelanggan yang kebanyakannya adalah dari golongan bekerja yang sentiasa sibuk dengan urusan seharian.

Namun begitu, Bahagian Pesuruhjaya Bangunan mendapati bahawa pelaksanaan di peringkat JMB/MC/Ejen Pengurusan dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hulu Selangor kebanyakannya masih beroperasi secara tradisional yang memerlukan pemilik petak hadir ke kaunter JMB/MC/Ejen Pengurusan untuk membuat urusan seperti semakan baki tunggakan caj penyenggaraan dan bayaran caj penyenggaraan.

Bahagian ini mengambil maklum bahawa ramai pemilik petak dalam kawasan pemajuan berstrata ini tidak menetap/bermastautin dalam kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Hullu Selangor menyebabkan urusan sukar untuk dilakukan dan menyebabkan kerugian kepada kedua-dua pihak iaitu pemilik petak dan JMB/MC/Ejen Pengurusan.

c. SEJAJAR DENGAN AGENDA DAN MATLAMAT NASIONAL :

Kebanyakan urusan kaunter yang melibatkan semakan akaun dan pembayaran pada hari ini telah beralih kepada sistem dalam talian. Proses-proses ini semakin hari semakin beralih ke arah pendigitalan sehingga dijangka akan berubah sepenuhnya dalam beberapa lama lagi.

BMS secara tidak langsung menitikberatkan perkhidmatan e-Pembayaran yang menyokong ke arah komuniti tanpa tunai (*cashless society*) yang menjurus kepada agenda utama Kerajaan pada masa ini yang mana telah dilancarkan dalam Pelan Strategik e-Pembayaran Sektor Awam (PSPSA) 2016 - 2020.

Menyahut seruan kerajaan dalam memantapkan perkhidmatan aplikasi mudah alih sistem penyampaian kerajaan yang dirangka di dalam Pelan Strategik Pendigitalan Sektor Awam 2021 - 2025.

Selaras dengan SDG 17, Agenda pembangunan mampan yang berjaya memerlukan perkongsian antara kerajaan, sektor swasta dan masyarakat melalui pelbagai kaedah dan cara. BMS 2.0 secara tidak langsung telah menyumbang kepada SDG 17 ini.

Penggunaan sistem BMS ini juga selaras dalam menyahut seruan Kerajaan Negeri Selangor yang memperkenalkan inisiatif Program SMART Selangor untuk menjadikan Selangor sebagai negeri pintar dengan menggunakan teknologi dan inovasi digital. Objektif program ini adalah untuk meningkatkan kualiti hidup rakyat Selangor melalui penyediaan perkhidmatan yang lebih efisien, efektif dan mampan.

Bahagian Pesuruhjaya Bangunan MPHS berpandangan bahawa penekanan program SMART Selangor ini wajar diperluaskan ke peringkat JMB/MC/Ejen Pengurusan bagi memastikan manfaatnya dirasakan oleh pemilik-pemilik petak dalam kawasan pemajuan berstrata yang juga adalah pelanggan Majlis Perbandaran Hulu Selangor dan Kerajaan Negeri Selangor.

d. KAITAN DENGAN KEADAAN DAN EKOSISTEM SEMASA :

Zaman beralih musim berubah, kini dunia amat bergantung kepada teknologi maklumat dan komunikasi. Sejak penularan pandemik Covid-19, dunia semakin bergantung kepada teknologi moden dan digital khususnya dari segi sosial, ekonomi, pendidikan dan lain-lain perkhidmatan. Kini, kita lebih banyak bergantung kepada teknologi digital di hujung jari untuk memperoleh maklumat secara pantas.

Pelbagai agensi jika kita lihat pada hari ini masing-masing berlumba untuk mengeluarkan aplikasi masing-masing bagi memudahkan proses kerja seperti tumbuhnya cendawan selepas hujan.

e. KAEDAH PEMILIHAN PROJEK DAN ANALISIS

Terdapat beberapa masalah yang dihadapi sebelum terhasilnya aplikasi BMS ini dicipta. Justeru itu, hasil daripada kaedah sumbangsaran daripada kumpulan STRATECH bagi menyelesaikan masalah yang dihadapi maka pemilihan projek inovasi BMS telah dicipta bagi menyelesaikan masalah yang dihadapi. Berikut adalah proses kaedah yang digunakan oleh kumpulan kami bagi mengenalpasti pemilihan projek dan analisis yang dilaksanakan.

